

Comune di Vicenza	Via Giglio n. 1 – SCHIO (VI)
23 Marzo 2016	R.G.E. 49/2013

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**

**SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura Esecutiva Imm. n. 49/2013 R.G.**

**G.E. Dott. Giulio Borella**

**CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. - PADOVA**

**contro**



**CUSTODE GIUDIZIALE: I.V.G. VICENZA**

IL TECNICO: arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)  
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247  
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727  
e.mail: [barbara.timpano.arch@tiscali.it](mailto:barbara.timpano.arch@tiscali.it) - pec: [archbarbaratimpano@legalmail.it](mailto:archbarbaratimpano@legalmail.it)

**SCHEDA SINTETICA ED INDICE**

Procedura E.I. n. 49/2013 R.G. promossa da:

**CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A - PADOVA**

contro

**LOTTO UNICO**

			Pag.
1	Diritto	Piena proprietà	8
2	Bene	Appartamento tricamere al piano primo con autorimessa al piano sottostrada in edificio a 2 piani composto di 4 unità	8
3	Ubicazione	Schio (Vi) – Via Giglio n. 1	9
4	Superficie comm.le	Mq. 122,95	21
5	Stato	Medio	14
6	Lotti	Unico	8
7	Dati catastali attuali	Comune di Schio N.C.E.U Fg. 10 n.m. 781 sub 3 appartamento cat. A/3 Fg. 10 n.m. 781 sub 5 autorimessa cat. C/6	15
8	Differenze rispetto al pignoramento	Nessuna	15
9	Irregolarità/Abusi	Nessuna	14
10	Vendibilità	Media	28
11	Motivo	Ubicazione e tipologia appartamento sufficientemente appetibili – Stagnazione del mercato	28
12	Pubblicità	Portali telematici – aste giudiziali – siti – quotidiani	28
13	Occupazione	Immobile libero	17
14	Titolo di occupazione	Nessuno	17
15	Valore di stima	€ 113.500,00	27
16	Oneri	Nessuno	17
17	Prezzo d'asta	€ 96.500,00	28
18	APE	Non reperita	14

## INDICE:

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pg.	7
- Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE	pg.	8
- Cap. 2 – ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE	pg.	9
- Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pg.	15
- Cap. 4 – SCHEMA SINTETICO E DESCRITTIVO DEL LOTTO – LOTTO UNICO	pg.	15
- Cap. 5 – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	pg.	16
- Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO	pg.	16
- Cap. 7 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pg.	17
- Cap. 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pg.	17
- Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg.	18
- Cap. 10 – VERIFICA ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	pg.	18
- Cap. 11 – INFORMAZIONI SU SPESE GESTIONE IMMOBILI E PROCEDIMENTI IN CORSO	pg.	18
- Cap. 12 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	pg.	18

## ALLEGATI:

<b>1 – Visura attuale per immobile C.T. Fg. 10 n.m. 781</b>	<b>16 – CDU Comune di Schio</b>
<b>2 – Visura storica per immobile C.T. Fg. 10 n.m. 790</b>	<b>17 – Certificato di residenza – residenza storico</b>
<b>3 – Visura attuale per immobile C.F. Fg. 10 n.m. 781 sub 5</b>	<b>18 – Certificato di residenza storico</b>
<b>4 – Visura storica per immobile C.F. Fg. 10 n.m. 781 sub 5</b>	<b>19 – Estratto per riassunto atto di matrimonio</b>
<b>5 – Visura attuale per immobile C.F. Fg. 10 n.m. 781 sub 3</b>	<b>20 – Atto di acquisto comparabile A</b>
<b>6 – Visura storica per immobile C.F. Fg. 10 n.m. 781 sub 3</b>	<b>21 – Atto di acquisto comparabile B</b>
<b>7 – Atto di compravendita del 24.06.1976</b>	<b>22 – Atto di acquisto comparabile C</b>
<b>8 – Atto di compravendita del 29.03.2007</b>	<b>23 – Ispezione ipotecaria Ciampini G. – elenco note</b>
<b>9 – Estratto di mappa 1:2000 Catasto Terreni</b>	<b>24 – Ispezione ipotecaria Benedetti E.– elenco note</b>
<b>10 – Planimetria catastale n.m. 781 sub 3 e sub 5 Frazionamento in subalterni numerici del fabbricato Presentazione N.C.E.U. 24/5 – 1976 numero 5</b>	<b>25 – Ispezione ipotecaria Imperio F.– elenco note</b>
<b>11 – Planimetria stato reale su rilievo</b>	<b>26 – Ispezione ipotecaria Ponzi A. – elenco note</b>
<b>12 – Licenza di costruire del 08.07.1974</b>	<b>27 – Ispezione Ipotecaria – stampa note</b>
<b>13 – Certificato abitabilità del 04.03.1976</b>	
<b>14 – Progetto sanatoria del 23.05.1990</b>	
<b>15 – Concessione edilizia in sanatoria del 09.08.1990</b>	
<b>■ Ricevute spedizione perizia</b>	
<b>■ Elaborato fotografico</b>	

IL TECNICO: Arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)  
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247  
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727  
e.mail: [barbara.timpano.arch@tiscali.it](mailto:barbara.timpano.arch@tiscali.it) - pec: [archbarbaratimpano@legalmail.it](mailto:archbarbaratimpano@legalmail.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**

**SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. Borella Giulio**

**OGGETTO: E.I. n. 49/2013 R.G.**

**CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A - PADOVA**

**contro**



**RELAZIONE**

Nell'udienza del 12.01.2016 l'Ill.mo Dott. Borella Giulio, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale perito estimatore, la sottoscritta arch. Barbara Timpano con studio ad Asiago (VI) in Piazza Carli n.2, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 387, già iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bassano del Grappa al n. 53, libero professionista.

Nell'udienza del 28.01.2016 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito.

Visti gli art. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att.C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il Giudice ha disposto che l'esperto provveda a compiere tutte le attività nelle dette norme e documenti e, segnatamente:

- Verificare la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli incompleti, mancanti o inadeguati; l'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro 30 giorni dal presente giuramento**, depositando in PCT la relativa check list;

- Identificare i diritti reali e gli immobili oggetto di pignoramento, ivi compresi i confini e i dati catastali attuali indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto estimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperite anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa;

- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa), purchè non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;

- Precisare se vi siano **discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso**, specificando se dette discrasie importino incertezza nell'individuazione dei beni colpiti dal pignoramento;

- Descrivere gli immobili medesimi, in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;

- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;

- Determinare il valore del compendio pignorato, avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc..;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca della sola quota, tenendo conto delle maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione;
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali, gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a.c.p.c. n. 4-5, in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c.(il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);
- Fornisca altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), eventuali cause in corso;
- Alleghi alla relazione di stima ampio compendio fotografico del bene, nonché la documentazione raccolta di cui sopra (tra cui la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, la documentazione inerente il regime patrimoniale familiare, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;
- Depositi la perizia in PCT almeno 30 giorni prima dell'udienza, contestualmente depositando copia di cortesia cartacea per il Giudice in cancelleria, inviando contestualmente al deposito della perizia una copia della stessa alle parti, presso i rispettivi difensori, all'indirizzo pec dagli stessi dichiarato all'atto della costituzione, nonché al Custode (IVG);
- Riferisca al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- Formuli tempestiva istanza di proroga e contestualmente rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì a darne comunicazione alle parti (tenendo conto che potrà essere concessa, salvo casi eccezionali, una sola proroga, per massimo 60 giorni; per le proroghe successive si applicherà al compenso la decurtazione di cui all'art. 52 DPR 115/2002;
- Il Giudice autorizza l'esperto:

- a. ex art. 213 c.p.c. ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"
- b. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- c. ad avvalersi di ausiliari, sotto la propria responsabilità, rappresentando comunque che il compenso liquidato sarà sempre e solo quello di cui alle tabelle concordate con l'Interprofessionale;
- d. all'utilizzo del mezzo proprio;
- e. ad accedere a luoghi ex art. 68-262 c.p.c., anche avvalendosi della forza pubblica e del fabbro.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

I giorni 06.02 – 09.03 -12.03.2016, acquisizione in via telematica di idonea documentazione catastale (visure storiche-attuali ed estratto di mappa) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali);

I giorni 10.02 - 11.02.2016, richiesta telematica per acquisizione di certificati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Schio (VI);

Il giorno 11.02.2016, richiesta telematica all'Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI) per poter accedere agli atti relativi alle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, richiesta CDU, successiva acquisizione tramite accesso diretto in data 04.03.2016 e tramite spedizione postale ;

I giorni 12.02 – 15.02.2016, invio di lettere raccomandata A.R. ai debitori e via e.mail al legale della parte attorea per comunicare e concordare la data e l'orario del sopralluogo presso l'unità oggetto del procedimento;

Il giorno 18.02.2016, richiesta all'Archivio Notarile di Vicenza copia dell'atto di compravendita relativo alle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione e successiva acquisizione dello stesso il 23.02.2016;

Il giorno 25.02.2016 verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e deposito check list tramite il P.C.T.;

Il giorno 02.03.2016, acquisizione in via telematica, avvalendosi di tecnico ausiliario, di idonea documentazione catastale (planimetrie) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali);

Il giorno 04.03.2016 alle ore 9.00, sopralluogo (rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizioni informazioni e verifica dello stato di conservazione degli immobili) presso l'immobile sito a Schio (VI) in Via Giglio n. 1, alla presenza del sig. [REDACTED] su incarico dell'esecutato e alla presenza del delegato dell'I.V.G. di Vicenza in qualità di custode;

Il giorno 08.03.2016 richiesta telematica per acquisizione di certificati presso l'Ufficio Anagrafe di Tortora (CS) e successiva acquisizione;

Il giorno 09.03 – 10.03.2016 ricerche ed acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie per ricerca immobili comparabili e successiva richiesta copia atti;

Il giorno 18.03.2016, ricerche e acquisizione in via telematica di ispezioni ipotecarie – iscrizioni e trascrizioni – e stampa note c/o l'Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Pertanto, la sottoscritta dopo aver eseguito gli opportuni accertamenti, analizzata la documentazione reperita ed allegata ai fascicoli di causa, dopo aver eseguito il sopralluogo ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico, redige il seguente elaborato peritale.

## RELAZIONE TECNICA

BENI IN COMUNE DI SCHIO (VI) – VIA GIGLIO n. 1  
LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare oggetto della procedura non presenta caratteristiche tali da poter essere suddiviso vantaggiosamente in più lotti. Si procede pertanto alla valutazione considerando un unico lotto di vendita.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE

**Diritto: Piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni**

**A.**

Trattasi di un appartamento sito in Comune di Schio (VI) – Via Giglio n. 1 con accesso principale a servizio anche di altre 4 unità immobiliari. E' composto di soggiorno, cucina, 2 disimpegni, 3 camere, 1 bagno e 2 poggioli – Piano 1<sup>^</sup>

**Identificato al N.C.E.U.:**

**Comune di Schio (VI) Fg. 10 n.m. 781 sub 3** – Via Giglio n. 1 – P. 1<sup>^</sup>- cat. A/3 – cl. 2 – vani 5.5 – sup.cat. 92mq. – rendita catastale € 440,28

**Confini:** (in senso N.E.S.O.)

Area condominiale n.m. 781 – Vano scala comune e sub 4 – Area condominiale n.m. 781

**B.**

Trattasi di autorimessa di pertinenza dell'unità immobiliare sopra descritta.

**Identificato al N.C.E.U.:**

**Comune di Schio (VI) Fg. 10 n.m. 781 sub 5**– Via Giglio n. 1 – P. S1 - cat. C/6 – cl. 1 – consistenza mq. 40 – superficie catastale mq. 41 - rendita catastale € 97,09

**Confini:** (in senso N.E.S.O.)

Area condominiale n.m. 781 – Sub 6 – Area condominiale n.m. 781

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. corrispondenti a 250/1000, compresa la promiscuità della strada privata identificata n.m. 790 (come indicato nell'atto di provenienza del bene del 1976 e non in quello del 2007).

**Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore.**

**I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.**

**E' stata eseguita sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.**





**ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS**

## 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

Gli immobili si trovano a Schio (VI) nella zona periferica nord-ovest della città, in frazione di Poleo, in una zona collinare prevalentemente residenziale. Dal centro di Schio gli immobili distano ca. 3 km.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

**Caratteristiche della zona:** Zona periferica residenziale con aree di parcheggio sufficienti – traffico modesto;

**Servizi della zona ampliata:** Negozi al dettaglio (buono) – supermercati (buono) – ospedale (buono) - centri sportivi comunali (buono) - farmacie (buono) - scuola materna (buono) - scuola elementare (buono) - scuola media inferiore (buono) – scuola media superiore (buono) - spazi verdi (buono)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici:** Ferrovia e Stazione Autobus a km 3 – Autostrada Uscita A31 Piovene Rocchette a km 9.5

**Zone limitrofe:** I principali centri limitrofi sono: Thiene a km 9.5 – Valdagno a km 8 – Vicenza a km 38



**PROSPETTO**



**PROSPETTO**



**CUCINA**



**SOGGIORNO**



**SOGGIORNO**



**CAMERA DA LETTO**



**CAMERA DA LETTO**



**CAMERA DA LETTO**



**BAGNO**



**VANO SCALA – ACCESSO APPARTAMENTO**



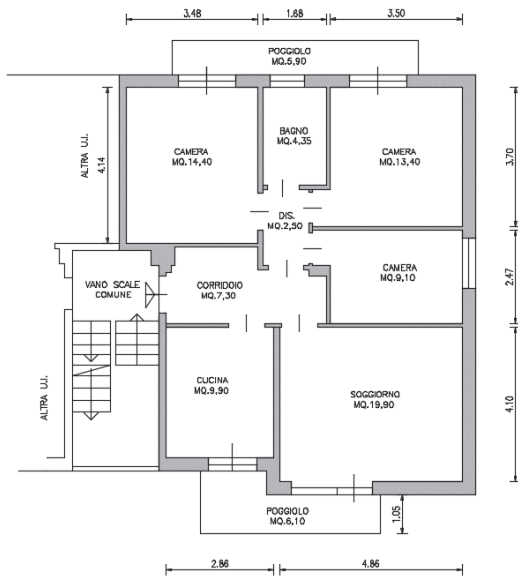
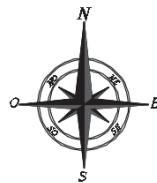
**ACCESSO EST./INT. PIAZZALE AUTO**



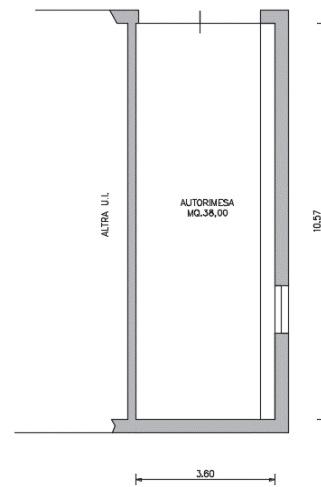
**AUTORIMESSA**



**ACCESSO AUTORIMESSA**



**PIANTA PIANO PRIMO H.280**  
SCALA 1:100



**PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H.267**  
SCALA 1:100

**PLANIMETRIA STATO REALE CON RILIEVO IN LOCO**

#### A. Descrizione appartamento di cui al punto A

Trattasi di appartamento al piano primo di un fabbricato a 2 piani, esclusivamente residenziale, composto di 4 appartamenti, costruito negli anni '70. E' collocato in una zona collinare periferica prevalentemente residenziale.

L'appartamento è composto di zona pranzo, cucina, 2 disimpegni, 1 bagno, 3 camere da letto e 2 poggiali. L'altezza interna dell'unità immobiliare è di m. 2.80. L'unità immobiliare è raggiungibile da un ingresso comune, posto nel lato nord con accesso da una strada privata promiscua, a fondo cieco, per mezzo di una scala condominiale interna che collega gli appartamenti anche al piano S1, nel quale vi è un'uscita sul lato sud, che si trova a quota – m. 2 ca. rispetto all'ingresso principale e che consente di raggiungere dall'esterno le autorimesse.

Tutte le stanze sono finestrate.

#### Calcolo della superficie commerciale – Consistenza superfici

Destinazione	Sup. Lorda	R.M.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Alloggio al piano primo	96,00	100%	96,00	Sud/Ovest	Medio
Balconi	12,00	30%	3,60	Nord - Sud	Medio
<b>Totali</b>		<b>SEL</b>	<b>99,60</b>		

Calcolo delle superfici come da rilievo in loco.

#### B. Descrizione autorimessa di cui al punto B

Trattasi di autorimessa di pertinenza dell'unità immobiliare di cui al punto A.

Entrando nel piazzale pavimentato con betonelle, adibito a parcheggio comune, è il 1° a sinistra, con basculante metallico scorrevole – Finestrato – H m. 2.67

L'accesso è nel lato sud del fabbricato in Via Caprera, tramite cancello con apertura manuale.

#### Calcolo della superficie commerciale – Consistenza superfici

Destinazione	Sup. Lorda	R.M.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Autorimessa	46,70	50%	23,35	Sud/Ovest	Sufficiente
<b>Totale</b>		<b>SEL</b>	<b>23,35</b>		

Calcolo delle superfici come da rilievo in loco.

Alle unità competono le quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c. corrispondenti a 250/1000 compresa la promiscuità sulla strada privata (per l'accesso all'ingresso principale) che insiste sul n.m. 790

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche tecniche del fabbricato di appartenenza		Condizioni
<b>Tipo di costruzione</b>	Appartamento in fabbricato residenziale a 2 piani fuori terra	Medio
<b>Fondazioni</b>	Presumibilmente in calcestruzzo armato e/o muratura piena	Non verificato
<b>Strutture e solai</b>	Struttura di elevazione in c.a. e muratura, orizzontali in latero-cemento	Sufficiente
<b>Copertura</b>	A falde inclinate in latero-cemento con sovrastante manto in tegole	Non verificato
<b>Prospetti esterni</b>	Intonacati e tinteggiati	Sufficiente
<b>Scale</b>	Scala interna in getto rivestita su pedate e alzate in marmo – ringhiera in ferro	Medio
<b>Ascensori</b>	Assente	/
<b>Sistemazioni esterne comuni</b>	Corte comune parte ad uso parcheggio con pavimentazione in betonella e parte a prato	Medio

A. Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
<b>Tavolati interni</b>	In muratura intonacati e tinteggiati	Medio
<b>Infissi</b>	Interni: Legno tamburato/ Cieche e vetrate – Esterni: legno con vetro semplice e tapparelle in plastica - Porta ingresso: portoncino in legno	Medio
<b>Intonaci interni</b>	A civile tinteggiato su verticali e orizzontali	Medio
<b>Pavimenti</b>	Pavimentazioni in piastrelle di ceramica	Medio
<b>Rivestimenti</b>	Cucina e bagno, parte dei verticali rivestiti con piastrelle in ceramica	Medio

A. Unità Abitativa – impianti -		Condizioni
<b>Impianto idrico</b>	Sottotraccia – Alimentazione da rete comunale – Dichiarazione di conformità NON REPERITA	Non verificato
<b>Impianto elettrico</b>	Sottotraccia – Tensione 220V – Dichiarazione di conformità NON REPERITA – IMPIANTO PARZIALMENTE RIFATTO	Sufficiente
<b>Impianto riscaldamento</b>	Autonomo a gas metano, con 2 terminali scaldanti tubolare e lamellare e restanti con termoconvettori - caldaia posta all'esterno, nel lato sud, in nicchia chiusa – Marca BAXI . Riscaldamento e acqua calda sanitaria – Non risulta esserci iscrizione della caldaia al Catasto Regionale né è stato esibito il libretto della caldaia con annotate le manutenzioni a norma di legge	Non verificato
<b>Impianto fognario</b>	In rete pubblica	/
<b>Bagni e lavanderie</b>	n. 1 bagno dotato dei seguenti sanitari di tipo comune col. bianco: 1 lavabo, 1 water, 1 bidet, 1 vasca e attacco lavatrice	Medio
<b>Altri impianti</b>	Telefonico, televisivo e citofono	Sufficiente

<b>Qualità del cespite</b>	Appartamento: lo stato di conservazione e manutenzione generale è medio
<b>Necessità di interventi manutentivi urgenti</b>	NO

<b>B. Autorimessa – caratteristiche</b>		<b>Condizioni</b>
<b>Tipologia</b>	Autorimessa – pavimentazione in battuto di cemento	Sufficiente
<b>Impianto elettrico</b>	Esterno	
<b>Impianto idrico</b>	E' presente attacco acqua	
<b>Intonaci interni</b>	Pareti intonacate – soffitto intonaco grezzo	

<b>Qualità del cespite</b>	Autorimessa: lo stato di manutenzione è sufficiente
<b>Necessità di interventi manutentivi urgenti</b>	Il portone metallico su binario non funziona in modo corretto

**Lo stato di conservazione dell'immobile di cui fa parte il compendio è da considerarsi sufficiente. Viene praticata una sufficiente manutenzione e le finiture sono di sufficiente qualità.**

**Giudizio di regolarità catastale:**

**La situazione reale dei luoghi corrisponde alla situazione riportata nella planimetria catastale. Non vi sono difformità.**

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L' Attestato di Certificazione Energetica non è stato reperito. Non può essere redatto in quanto, con l'entrata in vigore di recente normative in materia, antecedentemente alla redazione dell'attestato di Prestazione Energetica detto APE deve essere iscritto l'impianto termico stesso da parte del manutentore, al Catasto Impianti detto CIRCE, ottenendo 2 codici indispensabili per l'iscrizione dell'attestato alla regione di competenza. In fase di sopralluogo è stata rilevata l'assenza del libretto dove vengono annotate le manutenzioni alla caldaia. Pertanto, non può essere attivata l'iscrizione e la redazione sopradette non avendo autorizzazione dalla procedura.



**5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO  
E VARIAZIONI STORICHE**

**Comune di Schio (VI) Fg. 10 n.m. 781 sub 3 e sub 5**

**COSTITUZIONE IN DATA 05.06.1976**

**Costituzione del 05.06.1976** n. 395.1/1976 in atti dal 18.03.2000 – prot. n. 21502 – Costituzione

**ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 24.06.1976**

**Atto di compravendita del 24.06.1976** – Rep. n. 48468 Notaio Giovanni Carraro di Schio

Beni siti in Comune di Schio (VI) loc. Poleo – Catasto Fabbricati Fg. 10 n.m. 781 e 788/a

Voltura n. 524.1/1976 in atti dal 11.06.2004 prot. n. VI0148926

a favore di

**ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 29.03.2007**

**Atto pubblico del 29.03.2007** Rep. n. 19760 – Notaio De Stefano Francesco Schio (VI) – Nota presentata con Modello Unico n. 3613.1/2007 in atti dal 30.04.2007

Beni siti in Comune di Schio (VI) N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 781 sub 5 e sub 3

a favore di:

\_\_\_\_\_ – proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

**VARIAZIONE IN DATA 09.11.2015**

**Variazione del 09.11.2015** – Inserimento in visura dei dati di superficie

**6. REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO**

Dall'accesso agli atti effettuato c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI) sono state reperite le seguenti informazioni:

L'immobile è stato realizzato in base a:

- Licenza edilizia rilasciata il 08.07.1974 prot. n. 206/553 per la costruzione di una casa di abitazione con 4 appartamenti;
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi Legge 61/85 per varianti prosettiche e alla recinzione rilasciata il 09.08.1990 – prot. n. 18866/776/TEC/90 reg. 1405
- Certificato di abitabilità rilasciato il 04.03.1976 prot. n. 22



### **Destinazione urbanistica :**

Dal Certificato di destinazione urbanistica acquisito in data 07.03.2016 e che si allega, l'immobile distinto in Catasto al Fg. 10 n.m. 781 è classificato in base al P.R.G. vigente del Comune di Schio (con valore PI in base all'art. 4 comma 2 delle N.T. del PATI per le parti non in contrasto):

- ricade in Zona territoriale Omogenea di tipo "B/62 – Struttura insediativa residenziale consolidata" con indice fondiario di 2,25 mc/mq;

In base al Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (PATI) Schio Valdagno approvato con Decreto del Presidente della provincia di Vicenza n. 2 del 19.01.2016:

- ricade all'interno dell'ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 1 – Paesaggio urbano, di cui all'art. 27 – Ambiti territoriali Omogenei (ATO) delle N.T.A. del PATI;
- ricade all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata per la residenza e servizi ad essa connessi, di cui all'art. 30 – Ambiti di urbanizzazione consolidata" delle N.T.A. del PATI.

## **7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

L'unità abitativa in base all'atto di compravendita del 24.06.2005 risulta intestata a:

**Alla data del sopralluogo l'unità risulta essere libera.**

## **8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

### **ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	No
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	No
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale	No
Altre limitazioni d'uso	No
Provvedimenti di imposizioni vicoli storico-artistici	No
Oneri condominiali e arretrati negli ultimi 2 anni	No

### **ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA:**

#### **ISCRIZIONI IPOTECARIE:**

**Iscrizione in data 27.04.2007 ai nn. 5412 R.G. e 1126 R.P.**

a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. – Torino – cf. 00799960158

a carico di [REDACTED]

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 29.03.2007 n. 19761/4186 rep. Notaio De Stefano Francesco Schio (VI) – capitale € 166.000,00 durata anni 30 – Ipoteca € 249.000,00

Beni colpiti per la piena proprietà:

Comune di Schio (VI) N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 781 sub 3 e sub 5

**PIGNORAMENTI:**

Trascrizione di pignoramento in data 05.02.2013 ai nn. 1221 R.G. e 833 R.P.

a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. – Padova – cf. 02089931204

a carico di

Verbale di pignoramento immobili in data 10.01.2013 n. 90/2013 cron. Ufficiale Giudiziario di Vicenza – cf. 80021970241

Beni colpiti per la piena proprietà:

Comune di Schio (VI) N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 781 sub 3 e sub 5

**DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

No

**DIFFORMITA' CATASTALI DA REGOLARIZZARE**

No

**9. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

**10. VERIFICA ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

**11. INFORMAZIONI SU SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO**

**L'immobile si gestisce autonomamente. Non vi è la figura dell'amministratore condominiale.**

Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione Nessuna

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute Nessuna

Spese condominiali scadute non pagate degli ultimi 2 anni anteriori data perizia (compresi dei pregressi) Nessuna

Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato No

**Dotazioni condominiali Corte, adibita a parcheggio, giardino e locali accessori comuni**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'**

**VALUTAZIONE:**

Unità immobiliare a civile abitazione ubicata al piano primo di un fabbricato a 2 piani composto di 4 unità sito in Comune di Schio (VI) Via Giglio n. 1 censita catastalmente al Fg. 10 n.m. 781 sub 3 e autorimessa censita al Fg. 10 n.m. 781 sub 5.

Alle unità competono le quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c. corrispondenti a 250/1000 compresa la promiscuità sulla strada privata (per l'accesso all'ingresso principale) che insiste sul n.m. 790

### **Metodo di valutazione:**

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS.

Si premette che:

il valore di mercato, secondo gli standard internazionali I.V.S e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa è così definito:

*“Il **valore di mercato** è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”;*

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati “COMPARABILI”, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l’acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

### **Valore di mercato attribuito**

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con box auto), sia la più naturale economicamente e la più redditizia.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con “**prezzo marginale**” viene indicato il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

con “**superficie esterna lorda (SEL)**” viene indicata “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

Inoltre, la “**SEL**” viene calcolata

comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;

- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, etc..);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

non comprendendo:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con **"segmento di mercato"** viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc..);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc..);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc..);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc..);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con **"rapporto mercantile"** viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il "segmento di mercato" e i "rapporti mercantili";
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i "prezzi marginali".

**Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni di tipo economico a destinazione residenziale privata, edificate negli anni '70 e '80, due a poca distanza del bene subject e uno nello stesso fabbricato. Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati 3 immobili simili per tipologia e di cui sono noti i prezzi.**

Comune di Schio (VI) Via Giglio n. 1

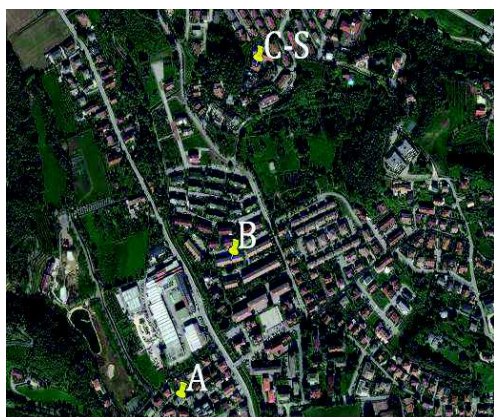
IMMOBILE SUBJECT



Descrizione	Unità residenziale inserita in immobile a 2 piani di 4 unità - edificato anni '70					
Tipologia	Appartamento con tre camere al piano 1° e autorimessa al piano S1 Comune di Vicenza : Fg. 10 mappale n. 781 sub 3 (appartamento) cat. A/3 sub 5 (autorimessa) cat. C/6 Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art.1117 c.c. corrispondenti a 250/1000 compresa la promiscuità sulla strada privata (per l'accesso all'ingresso principale) che insiste sul n.m. 790					
Stato conservazione	Usato in medie condizioni di manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo				3	
Superficie commerciale Comparabile	Destinazione e Acronimo	Mq.	indice	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	96,00	100%	96,00	Quantitativa
	Balconi	BAL	12,00	30%	3,60	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	46,70	50%	23,35	Quantitativa
	SEL			122,95	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 29.03.2007 Rep.19.760/ Racc. 10.174 Notaio De Stefano Francesco - Schio (VI) € 140.000,00					
Bagni in dotazione	n. 1					

Comune di Schio (VI) Via Isonzo

**IMMOBILE A**



Descrizione	Unità residenziale inserita in immobile a 2 piani di 4 unità - edificato anni '70					
Tipologia	Appartamento con bicamere al piano 1° con cantina e autorimessa al piano ST Comune di Schio (Vi): Fg. 10 mappale n. 822 sub 3 (app. e cantina) cat. A/3 sub 7 (autorimessa) cat. C/6 Quote comproprietà su parti comuni ai sensi.art.1117 c.c.					
Stato conservazione	Usato in scarse condizioni di manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo				1	
Superficie commerciale Comparabile	Destinazione e Acronimo		Mq.	indice	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	83,50	100%	83,50	Quantitativa
	Balconi	BAL	10,00	30%	3,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	16,50	50%	8,25	Quantitativa
	Cantina	CAN	16,90	50%	8,45	Quantitativa
	SEL				103,20	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 21.07.2015 Rep.21.118/Racc. 10.425 Notaio Facchin Renato -Schio (VI)					
Bagni in dotazione	n. 1					
Prezzo di vendita	€ 75.000,00					







Descrizione	Unità residenziale inserita in immobile a 2 piani di 12 unità - edificato anni '80					
Tipologia	Appartamento tricamere su 2 livelli piano T e 1° - Taverna e autorimessa al piano ST Comune di Schio (Vi): Fg.10 m.n. 1182 sub 19 (appartamento e taverna) cat.A/3 sub 31 (autorimessa) cat. C/6 sub 7 (corte e rampa) b.c.n.c. ai sub 19 e 31 Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e 16,084/1000 area pertinenziale intero complesso di cinque edifici					
Stato conservazione	Usato in sufficienti condizioni di manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo				2	
Superficie commerciale Comparabile	Destinazione e Acronimo		Mq.	indice	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	108	100%	108,00	Quantitativa
	Balconi	BAL	13,00	30%	3,90	Quantitativa
	Taverna	TAV	30,00	50%	15,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	29,00	50%	14,50	Quantitativa
	Corte e rampa esterna	COR	74,00	10%	7,40	Quantitativa
SEL					148,80	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 27.11.2015 Rep.13.922/Racc. 8.050 Notaio Santamaria Amato Carlo - Piovene Rocchette (VI)					
Bagni in dotazione	n. 2					
Prezzo di vendita	€ 128.000,00					



Descrizione	Unità residenziale inserita in immobile a 2 piani di 4 unità - edificato anni '70					
Tipologia	Appartamento con tre camere al piano 1° e autorimessa al piano S1 Comune di Schio (VI): Fg. 10 mappale n. 781 sub 4 (appartamento) cat. A/3 sub 7 (autorimessa) cat. C/6 Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art.1117 c.c. corrispondenti a 250/1000 compresa la promiscuità sulla strada privata (per l'accesso all'ingresso principale) che insiste sul n.m. 790					
Stato conservazione	Usato in medie condizioni di manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo				3	
Superficie commerciale Comparabile	Destinazione e Acronimo		Mq.	indice	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	96,00	100%	96,00	Quantitativa
	Balconi	BAL	12,00	30%	3,60	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	44,00	50%	22,00	Quantitativa
	SEL				121,60	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 25.03.2015 Rep.20.819/ Racc. 10.174 Notaio Facchin Renato -Schio (VI)					
Bagni in dotazione	n. 1					
Prezzo di vendita	€ 120.000,00					



TABELLA DEI DATI SCHIO

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
				
Prezzo totale (euro)	€ 75.000,00	€ 128.000,00	€ 120.000,00	
Data (mesi)	21/07/2015	27/11/2015	25/03/2015	21/03/2016
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	83,5	108,0	96,0	96,0
Balconi e portici (m <sup>2</sup> )	10,0	13,0	12,0	12,0
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	16,5	29,0	44,0	46,7
Cantina (m <sup>2</sup> )	16,9	30,0	0,0	0,0
Posto auto esterno (m <sup>2</sup> )	0,0	0,0	0,0	0,0
Corte esclusiva	0,0	74,0	0,0	0,0
Bagni	1	2	1	1
Livello di piano (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione (n)*	1	2	3	3
Superficie comm.	<b>103,2</b>	<b>148,8</b>	<b>121,6</b>	<b>122,95</b>
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5				
** 0 = non c'è 1 = c'è				
Rapporti mercantili		Importo		
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo		-5,00%		
Rapporto mercantile dei balconi e portici		30,00%		
Rapporto mercantile della autorimessa		50,00%		
Rapporto mercantile del deposito		50,00%		
Rapporto mercantile del posto auto esterno		30,00%		
Rapporto mercantile della corte esclusiva		10,00%		

Saggio del livello di piano	1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 13.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 10.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 7.000,00

#### ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	-€ 312,50	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 533,33	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 500,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 726,74	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 860,22	euro/m <sup>2</sup>	€ 726,74
Prezzo sup. princ. C	€ 986,84	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 750,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 1.280,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 1.200,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo balconi	€ 218,02	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo autorimessa	€ 363,37	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantina	€ 363,37	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo posto auto esterno	€ 218,02	euro/m <sup>2</sup>	
Corte di pertinenza	€ 72,67	euro/m <sup>2</sup>	
Stato di manutenzione	€ 13.000,00		
Bagno	€ 10.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		
posto auto	€ 7.000,00		

**TABELLA DEI PREZZI CORRETTI**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 75.000,00		€ 128.000,00		€ 120.000,00	-
Data (mesi)	8,13	-€ 2.541,67	3,8	-€ 2.044,44	12,1	-€ 6.033,33	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	83,5	€ 9.084,30	108	-€ 8.720,93	96	€ 0,00	96
Balconi (m <sup>2</sup> )	10	€ 436,05	13	-€ 218,02	12	€ 0,00	12
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	16,5	€ 10.973,84	29	€ 6.431,69	44	€ 981,10	46,7
Cantina (m <sup>2</sup> )	16,9	-€ 6.140,99	30	-€ 10.901,16	0	€ 0,00	0
Posto auto esterno (m <sup>2</sup> )	0,0	€ 0,00	0	€ 0,00	0,0	€ 0,00	0
Corte esclusiva	0	€ 0,00	74	-€ 5.377,91	0,0	€ 0,00	0
Bagni *	1	€ 0,00	2	-€ 7.333,33	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	1	€ 26.000,00	2	€ 13.000,00	3	€ 0,00	3
Livello di piano	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
		€ 112.811,53		€ 112.835,89		€ 114.947,77	

	VALORE MEDIO con MCA	<b>€ 113.531,73</b>		1,9%	DIVERGENZA
				<b>VERO</b>	

\* si è considerato una durata di 15 anni e una vetustà di 4 anni

\*\* 0 = non c'è 1 = c'è

Poiché la divergenza tra il valore max ed il valore min è superiore al 5% si prosegue con il sistema di stima SDS che permette di quantificare le caratteristiche qualitative.

Utilizzando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili e qualitative si è ottenuto come risultato dalle tabelle il **valore di mercato dei beni pignorati**, con una superficie commerciale di circa **mq. 123,00** pari a **€ 113.500,00 (diconsi euro centotredicimilacinquecento/00)**

### **Adeguamenti e correzioni di stima**

Viene tenuto conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:
  - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
  - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile ( deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
  - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

Il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'esecuzione, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.

### **Valore di mercato stimato dei beni pignorati (Metodo M.C.A.)**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia di vizi	<b>€ 17.025,00</b>
Rimborso spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla data della perizia	<b>Nessuna</b>
Rimborso spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla data della perizia (comprensive dei pregressi)	<b>Nessuna</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>Nessuna</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	<b>Nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	<b>Nessuna</b>

### **PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE**

**Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova viene stimato in € 96.475,00 arrotondato a € 96.500,00 (dicansi euro novantaseimilacinquecento/00).**

### **Giudizio di vendibilità**

La possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato dovuta alla situazione economica nazionale risulta essere **sufficiente**.

### **Forme di pubblicità**

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

### 13. INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

Dalle certificazioni reperite c/o l' Ufficio Anagrafe del Comune interessato risulta che:

[REDACTED]

Residenza anagrafica:

[REDACTED]

Stato civile:

coniugato in data 02.10.1994\* in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Residenza anagrafica:

[REDACTED]

Stato civile:

coniugato in data 02.10.1994\* in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]

\* Con sentenza del Tribunale di Vicenza N.R.G. 4069/2012 in data 12.11.2012 è stato omologato verbale di separazione consensuale sottoscritto il 19.10.2012.

Asiago lì, 23 marzo 2016

Il perito arch. Barbara Timpano